

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Max-Planck-Straße 1, 67551 Worms

Tel.: 06241/678 889

Fax: 06241/678 885

Mobil: 0176 / 5553 7772

e-mail: info@wertermittlung-gispert.de

Worms, den 26.09.2024

I. Gispert, Max-Planck-Str. 1, 67551 Worms

AG Worms

16 K 22/24

Hardtgasse 6

67547 Worms

Aktenzeichen: 804-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Worms, Blatt 12668 eingetragenen 196,940/1.000 Miteigentumsanteils
an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

67547 Worms, Gaustraße 50,

verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 4 im DG** und einem Kellerraum, im Auf-
teilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.



Der Verkehrswert des vorgenannten Wohnungseigentums wird zum Wertermittlungstichtag 09.07.2024 ge-
schätzt mit

215.000,00 €.

Ausfertigung Nr. pdf

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen der Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus Gaustraße 50.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Nebengebäude.....	11
3.4	Außenanlagen.....	11
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im DG und einem Kellerraum	11
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	12
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	14
4.4	Bodenwertermittlung	15
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	16
4.5	Ertragswertermittlung	17
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	20
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	21

4.6	Sachwertermittlung	23
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.6.3	Sachwertberechnung	26
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.7	Durchschnittskaufpreise von Eigentumswohnungen gem. Grundstücksmarktbericht Worms 2023	29
4.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
4.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
4.8.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
4.8.3	Aussagefähigkeit und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.8.4	Verkehrswert	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33
6	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Gaustraße 50, 67547 Worms
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Worms, Blatt 12668, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Worms, Flur 8, Flurstück 30/19, Fläche 374 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Worms vom 14.05.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	09.07.2024, Tag der 2. Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	09.07.2024, entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	18.06.2024: Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden 09.07.2024: Das Objekt konnte von außen und innen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	18.06.2024: Die Sachverständige 09.07.2024: Einer der beiden Eigentümer mit Familienmitgliedern, sowie die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 28.06.2024 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.05.2024 • Einsicht in die Bauakte der Stadt Worms am 29.05.2024 • Einsicht in die Grundakte am 27.06.2024 • Teilungserklärung mit Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte) • Eigene Berechnung der Wohn- und Nutzflächen sowie der anteiligen BGF • Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung • Bodenrichtwert zum 01.01.2024 • Protokolle und Fotos der Ortstermine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Worms
Ort und Einwohnerzahl:	Worms hat derzeit rd. 85.000 Einwohner, die Bevölkerungszahl bleibt (gem. demographischer Untersuchungen der Bertelsmannstiftung) bis 2030 stabil. Die Arbeitslosenquote von Worms betrug im Jahr 2022 durchschnittlich 7,6 % und liegt damit

deutlich über dem Landesdurchschnitt von 4,6 %.

Die Gemeindefläche beträgt 10.873 ha.

Worms hat die Funktion eines Mittelzentrums und ist Sitz einiger regionaler Verwaltungen. Worms wird von den umliegenden rheinhessischen und pfälzischen Gemeinden als Einkaufsstadt genutzt.

Die ärztliche Versorgung wird über die Grundversorgung hinaus durch zahlreiche Fachärzte sowie ein Krankenhaus sichergestellt.

Die schulische Grundversorgung wird durch ein gutes Angebot an weiterführenden Schulen sowie Schulen in den Bereichen Musik, Erwachsenenbildung, Berufsausbildung sowie einer Hochschule ergänzt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk 21 "Worms-Nord".

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Ludwigshafen/Mannheim rd. 25 km entfernt

Alzey rd. 30 km entfernt

Kaiserslautern rd. 65 km entfernt

Landeshauptstadt:

Mainz rd. 60 km entfernt

Bundesstraßen:

Anschluss an die Bundesstraßen 9 und 47 ab Worms

Autobahnzufahrten:

A61: über AS 58, Kreuz Worms, ca. 6,5 km entfernt,

A67: über AS 9, Lorsch, ca. 16 km entfernt,

A5: über AS 30, Bensheim, ca. 20 km entfernt

Bahnhof:

Worms ca. 500 m entfernt

Flughafen:

Frankfurt/Main ca. 65 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Innenstadt Nord;

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung vorhanden, weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in der nahegelegenen Innenstadt vorhanden,

Kindergarten, Kinderhort, Grund- und Realschule sind im Umkreis von 1 km Luftlinie vom Bewertungsobjekt gelegen,

öffentliche Verkehrsmittel: Zentraler Omnibusbahnhof und Bahnhof Worms ca. 0,5 km entfernt;

einfache bis mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;

bis IV-geschossige Bauweisen,

öffentliche Grünanlagen: Albert-Schulte-Park südlich und Hans-Dörr-Park östlich des Bewertungsobjektes,

östlich an das Grundstück des Bewertungsobjektes angrenzend befindet sich eine Autowerkstatt;

Prinz-Carl-Anlage mit Hotel, Kirche und verschiedenen Dienstleistungen nördlich des Bewertungsobjektes,

Rangiergleise des Bahnhofs Worms westlich des Bewertungsobjektes

Beeinträchtigungen:	Straßenverkehr der Gaustraße, Schienenverkehr der nahegelegenen Bahnstrecke
Topografie:	Eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront</u> : ca. 12 m; <u>mittlere Tiefe</u> : ca. 30 m; <u>Grundstücksgröße</u> : 374 m²; <u>Bemerkungen</u> : unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Innerstädtische Verbindungsstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, in durchschnittlichem Unterhaltungszustand; beidseitig Gehwege vorhanden, angespannte Parkplatzsituation
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, grenzständige Einfriedungsmauern
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor; auch haben sich zum Ortstermin keine Hinweise auf deren Vorhandensein gezeigt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.05.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Worms, Blatt 12668, folgende Eintragungen: lfd. Nr. 1 und 2: Gelöscht lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk. eingetragen am 12.04.2024
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält zugunsten/zulasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt wird nicht in der "Liste der Kulturdenkmäler in Worms" aufgeführt. Es wird daher unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsobjekt ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei.
Ferner hat die Stadt Worms zum 01.01.2024 sogenannte wiederkehrende Straßenausbaubeiträge für Verkehrsanlagen nach § 10a Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz eingeführt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück Gem. Worms, Flur 8, Flurst.-Nr. 30/19 (Gaustraße 50) ist mit einem Wohngebäude mit insgesamt 5 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze oder Garagenplätze.

Die unbebauten Grundstücksflächen (Vorgarten, Hof und Garten) werden gemeinschaftlich genutzt.

Das Bewertungsobjekt, die Wohnung Nr. 4 wurde bisher von den Eigentümern selbst genutzt, ist jedoch zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus Gaustraße 50

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten; III-geschossig + ausgebauten Dachgeschoss; unterkellert; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1905, gem. Bauakte
Modernisierung:	Fortlaufend modernisiert

Wohn- und Nutzflächen:	Die Wohnfläche aller im Gebäude vorhandenen Wohnungen beträgt rd. 575 m² (gem. Angaben in der Teilungserklärung). Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 4 beträgt rd. 109 m² (gem. Wohnflächenberechnung der Sachverständigen, Anlage 6 dieses Gutachtens). Die Nutzfläche des Kellerraums Nr. 4 beträgt rd. 8 m²
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt, er ist gültig bis 11.04.2029; Primärenergiebedarf: 171,1 kWh / (m² * a); Endenergiebedarf: 159,4 kWh / (m² * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zur Wohnung ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung wäre nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Übw. verputzt und gestrichen, tlw. Sand- und Ziegelstein als Sichtmauerwerk im Sockelbereich und an den Fenster- und Tür- laibungen, in durchschnittlichem Unterhaltungszustand, bzw. Nordfassade: Sichtmauerwerk aus Ziegelstein

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: Kellerräume der Sondereigentümer sowie ein Gemeinschaftskellerraum "Waschküche"

Erdgeschoss: Wohnung Nr. 1

1. Obergeschoss: Wohnung Nr. 2

2. Obergeschoss: Wohnung Nr. 3

Dachgeschoss, untere Ebene: Wohnung Nr. 4

Dachgeschoss, obere Ebene: Wohnung Nr. 5

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Eine Baubeschreibung lag nicht vor; die nachfolgende Beschreibung der Gebäudekonstruktion beruht auf Annahmen, die einerseits auf der Inaugenscheinnahme bei den Ortsbesichtigungen sowie auf den zur Bauzeit üblichen Bauausführungen beruhen. Diese Annahmen sind durch *Kursivschrift* gekennzeichnet.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	<i>Streifenfundament</i>
Keller:	<i>Mauerwerk</i>
Umfassungswände:	<i>Mauerwerk Ziegelstein</i>
Innenwände:	<i>Mauerwerk</i>

Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Metallgittertreppe mit einfachem Handlauf aus Metall <u>Geschosstreppe:</u> Betontreppe, tlw. mit Linoleumbelag, künstlerisch gestaltetes Geländer (schmiedeeisern) mit hölzernem Handlauf
Hauseingang(sbereich):	Der Hauszugang erfolgt aus Südwest über einen mit Betonplatten belegten Weg. Hauseingang: Zeitgemäße, dunkelbraune Holztür mit Lichtausschnitt, der Eingangsbereich ist nicht überdacht
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Mansardsatteldach <u>Dacheindeckung (1998 erneuert):</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasser-/Abwasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, Leitungsinstallation 1998 erneuert
Elektroinstallation:	Zeitgemäße Ausstattung aus 1998; ausreichende Anzahl an Stromkreisen, Lichtauslässen, Lichtschaltern und Steckdosen, Fi-Schutzschalter vorhanden
Heizung:	Die einzelnen Wohnungen verfügen jeweils über eigene Heizungen. WE Nr. 4: Gaskombitherme, Marke Junkers, Baujahr 2011; Wärmeverteilung in den Wohnräumen über Röhrenheizkörper, bzw. im Bad über eine zusätzliche, elektrische Fußbodenheizung
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	WE Nr. 4: Über die Gaskombitherme

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkone, Gauben
Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Keine wesentlichen erkennbar

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.
Es besteht kein Unterhaltungsstau.
Das Wohnhaus ist in durchschnittlichem Pflegezustand.

3.3 Nebengebäude

Keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Hof- und Wegebefestigung aus Beton bzw. Betonsteinen,
- Einfriedung durch Mauern bzw. Mauer mit Metallzaun,
- einfache Vorgarten und Gartenanlage mit wenigen Pflanzungen)

Die Außenanlagen befinden sich sämtlich im gemeinschaftlichen Eigentum, es wurden keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im DG und einem Kellerraum

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 4 im DG (untere Ebene) und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 4 beträgt rd. 109 m²; die Nutzfläche des Kellerraums beträgt rd. 8 m²

Raumaufteilung/Orientierung: Küche, Bad und Zimmer I mit Balkon sind nach Nordost orientiert, der Abstellraum ist nach Nordwest ausgerichtet, die Zimmer II, III mit Balkon und IV sind nach Südwest orientiert.

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig: Zentraler Flur, keine gefangenen Zimmer

Besonnung/Belichtung: Gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Wohnräume, Küche und Flur: Parkett in Fischgrätmuster, in guter Qualität und mit üblichen Gebrauchsspuren, in der Küche wurde das Parkett um die ehemalige Küchenmöblierung herum verlegt, unterhalb der ehemals vorhandenen Küchenschränke fehlt der Bodenbelag bzw. wurde provisorisch mit einfachem Fertigparkett ergänzt.
Bad: Kautschukbelag in Anthrazit,
Balkon Nordost: Fliesen in hellem Braun
Balkon Südwest: Konnte nicht betreten werden, augenscheinlich: Metallblech

Wandbekleidungen:	Wohnräume und Flur: Tapeten in guter Qualität, mit Anstrich; Küche: tlw. Wandpaneele in Marmoroptik (oberhalb der ehemaligen Arbeitsbereiche der Küchenunterschranke), Bad: Deckenhoch Fliesen in Marmoroptik
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, tlw. Unterkonstruktionen mit integrierter Beleuchtung
Fenster:	Weißer Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung aus 2005; Fenster übw. mit Fliegenschutzgittern ausgerüstet; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Bauzeittypische Holztür: Zweiflügelig, mit Glaseinlagen und feststehendem Oberlicht <u>Zimmertüren:</u> Weiße, glatte Holzfüllungstüren in guter Qualität; Holzzargen
Sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> Badewanne mit klappbarer Spritzschutzwand, Waschplatz mit zwei Waschbecken in wandhängendem Unterschrank, Hänge-WC in Vorwandinstallation, weiße Sanitärobjekte in guter Qualität, Belichtung/Belüftung über ein Fenster Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Abstellraum der Wohnung.
Küchenausstattung:	Keine Kücheneinrichtung vorhanden

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Balkon Südwest: Grundfläche ca. 1,5 m², nicht überdacht, mit bauzeittypischem schmiedeeisernen Geländer; Balkon Nordost: Grundfläche ca. 7,5 m², überdacht (Metallkonstruktion mit Glasabdeckung), tlw. dreiseitig geschlossen, sonst mit gemauerter Brüstung
Baumängel/Bauschäden:	Keine wesentlichen erkennbar.
Sonstige Besonderheiten:	Keine
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal; Es besteht kein Unterhaltungsstau. Die Wohnung verfügt über einen guten Ausstattungsstandard und zeigt sich in gepflegtem Zustand. Nachteilig ist die Lage im 3. Obergeschoss eines Gebäudes ohne Aufzug sowie der Umstand, dass auf dem Grundstück keine Stellplätze für die Sondereigentümer zur Verfügung stehen.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Keine vereinbart
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Keine vorhanden
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): Keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: Keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Gem. vorliegender Rücklagenabrechnung für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 betrug die vorhandene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) zum 31.12.2023 11.063,92 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind davon 2.178,93 € zuzuordnen.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichem Unterhaltungs- und Pflegezustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des 196,940/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

67547 Worms, Gaustraße 50,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im DG und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Worms	12668	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Worms	8	30/19	374 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. §

20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Die im „Grundstücksmarktbericht Worms 2023“ aufgeführten Vergleichsfaktoren können für eine Verkehrswertermittlung wegen fehlender Anpassungsfaktoren nicht an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst werden. Sie können lediglich nachrichtlich als grobe Orientierung dienen.

Die Verkehrswertermittlung wird deshalb im vorliegenden Fall mit Hilfe des Ertrags- und Sachwertverfahrens bestimmt.

Der **Ertragswert** nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum Nr. 4 zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **380,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	1,1
Grundstücksfläche (f)	=	1550 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	2,08
Grundstücksfläche (f)	=	374 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	380,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.07.2024	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 383,80 €/m ²	
WGfZ	1,1	2,08	× 1,38	E2
Fläche (m ²)	1550	374	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 529,64 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	529,64 €/m²	
Fläche	×	374 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	198.085,36 € <u>rd. 198.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2024 insgesamt **198.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Berücksichtigung der bundesdurchschnittlichen jährlichen Bodenpreissteigerung bebauter Grundstücke.

E2

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Einwohnerzahl: 85.000

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2,08	1,44
Vergleichsobjekt	1,10	1,04

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **1,38**

E3

Das Bewertungsobjekt weist eine deutlich bessere bauliche Ausnutzung als das Richtwertgrundstück auf; der Bodenrichtwert wurde bezüglich dieses Grundstücksmerkmals bereits angepasst (WGFZ-Anpassung).

Eine Anpassung bezüglich der von der Größe des Richtwertgrundstücks abweichenden Grundstücksfläche erfolgt an dieser Stelle nicht mehr.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 196,940/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	198.000,00 €
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	198.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 196,940/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	38.994,12 €
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 38.994,12 € rd. 39.000,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2024 **39.000,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€) rd.	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung Nr. 4 im DG	108,52		9,20	1.000,00	12.000,00
Summe			108,52	-		1.000,00	12.000,00

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend; Mieterträge werden keine erzielt.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.095,20 €
jährlicher Reinertrag	= 9.904,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
3,20 % von 39.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.248,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.656,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,541
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 177.819,33 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 39.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 216.819,33 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 216.819,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 216.819,33 €
	rd. 217.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von der Sachverständigen durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Auswertung von Mietangeboten im Internet bei Immobilienscout24 im Zeitraum Jan. 2021 bis Juni 2024 bestimmt:

Die marktüblich erzielbare Miete für die Wohnung Nr. 4 wird unter Berücksichtigung ihrer Lage in der Stadt und innerhalb des Gebäudes, der Objektart, der Wohnungsgröße, der Ausstattung und des Zustands mit rd. 1.000,00 € Nettokalt (dies entspricht ca. 9,20 €/m²) geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in Anlage 3 der ImmoWertV 2021 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 109,00 m ² × 13,80 €/m ²	1.504,20 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	240,00 €
Summe		2.095,20 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, bestimmt.

Zur Berücksichtigung, der nach Ableitung dieser Daten erfolgten Veränderungen/Entwicklungen des Immobilienmarktes, wurde der zunächst zum 01.01.2022 ermittelte Liegenschaftszinssatz um einen Korrekturzuschlag (auf der Grundlage aktueller Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz sowie der Einschätzung der Entwicklung des örtlichen Immobilienmarktes zum Wertermittlungsstichtag durch die Sachverständige) ergänzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Sie wurde in vorliegendem Fall – entsprechend des Bestimmungsmodells, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt – mit 80 Jahren bestimmt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2, ImmoWertV21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das gem. Bauakte 1905 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0
Summe		9,0	0,0

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1905 = 119$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 119 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen

Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbausezuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus Anteilig WE Nr. 4
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	877,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	173,63 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	152.273,51 €
Baupreisindex (BPI) 09.07.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	276.071,87 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	276.071,87 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 34 Jahre 57,50 % 0,425
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	117.330,54 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	117.330,54 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		117.330,54 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.519,92 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	120.850,46 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	39.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	159.850,46 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,33
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	212.601,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	212.601,11 €
	rd.	213.000,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die überschlägige Ermittlung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von der Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	11,5 %	74,5 %	14,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	11,5	82,80
3	825,00	74,5	614,63
4	985,00	14,0	137,90
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			835,33
gewogener Standard = 3,1			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 835,33 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Einspanner × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 877,10 €/m² BGF
rd. 877,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Die in der Wohnung Nr. 4 vorhandenen beiden Balkone wurden in der überschlägigen Ermittlung der Bruttogrundfläche bereits berücksichtigt und sind damit in den Normalherstellungskosten bereits erfasst. An dieser Stelle erfolgt deshalb kein weiterer Wertansatz für diese beiden Bauteile.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses von Baupreisindex am Wertermittlungstichtag zu Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (117.330,54 €)	3.519,92 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem zugrunde liegenden Modell. Sie wurde in vorliegendem Fall – entsprechend des Bestimmungsmodells, welches auch der Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde liegt – mit 80 Jahren bestimmt.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, bestimmt.

Zur Berücksichtigung, der nach Ableitung dieser Daten erfolgten Veränderungen/Entwicklungen des Immobilienmarktes, wurde der zunächst zum 01.01.2022 ermittelte Marktanpassungsfaktor um einen Korrekturabschlag (auf der Grundlage aktueller Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz sowie der Einschätzung der Entwicklung des örtlichen Immobilienmarktes zum Wertermittlungsstichtag durch die Sachverständigen) ergänzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.7 Durchschnittskaufpreise von Eigentumswohnungen gem. Grundstücksmarktbericht Worms 2023

Die aktuellsten Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Worms zu Durchschnittskaufpreisen von Eigentumswohnungen sind dem Grundstücksmarktbericht Worms 2023 zu entnehmen. Demnach wurden folgende durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf), der fiktiven Baujahren 1971 – 1980 (Fiktives Baujahr des Bewertungsobjektes: 1978) und mit einer Wohnfläche von 91 m² – 110 m², gezahlt:

Im Jahr 2022: Durchschnittlicher Kaufpreis 2.318 €/m², Spanne von 1.843 €/m² bis 2.792 €/m²

Die seit 2022 erfolgten Entwicklungen des Immobilienmarktes werden durch Anwendung des „Preisindex für bestehende Wohnimmobilien, 2015 = 100“ des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Danach betrug die durchschnittliche bundesweite Preisentwicklung zwischen den Quartalen I/2022 und I/2024: – 13 %.

Für das 1. Quartal 2024 ergäbe sich damit ein Durchschnittskaufpreis von $2.318 \text{ €/m}^2 \cdot 0,87 = 2.017 \text{ €/m}^2$.

Hinsichtlich seiner Lage innerhalb der Stadt Worms und innerhalb des Gebäudes ist das Bewertungsobjekt unterhalb, hinsichtlich seiner Ausstattung oberhalb des Durchschnittswertes einzuordnen.

Der mit 215.000 € (entspricht rd. 1.981 €/m²) ermittelte Verkehrswert wird durch die Daten des Gutachterausschusses als plausibel bestätigt.

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.8.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **217.000,00 €**,

und der **Sachwert** mit rd. **213.000,00 €**

ermittelt.

4.8.3 Aussagefähigkeit und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[213.000,00 € \times 1,000 + 217.000,00 € \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 215.000,00 €$.

4.8.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** des 196,940/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

67547 Worms, Gaustraße 50,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im DG und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Worms	12668	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Worms	8	30/19	374 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2024 mit rd.

215.000 €

(in Worten: zweihundertfünfzehntausend Euro)

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Worms, den 26. September 2024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 4**in **Worms, Gaustraße 50**Flur **8**Flurstücksnummer **30/19**Wertermittlungstichtag: **09.07.2024**

Bodenwert						
	Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	529,41	374,00	39.000,00
	Summe:			529,41	374,00	39.000,00

Objektdaten							
	Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus	173,63	108,52	1905	80	34

Wesentliche Daten					
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
	Gesamtfläche	12.000,00	2.095,20 € (17,46 %)	3,20	1,33

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	359,33 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.981,20 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,92
Verkehrswert/Reinertrag:	21,71

Ergebnisse	
Ertragswert:	217.000,00 € (102 % vom Sachwert)
Sachwert:	213.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	215.000,00 €
Wertermittlungstichtag	09.07.2024

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Grundstücksmarktbericht Worms 2023
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

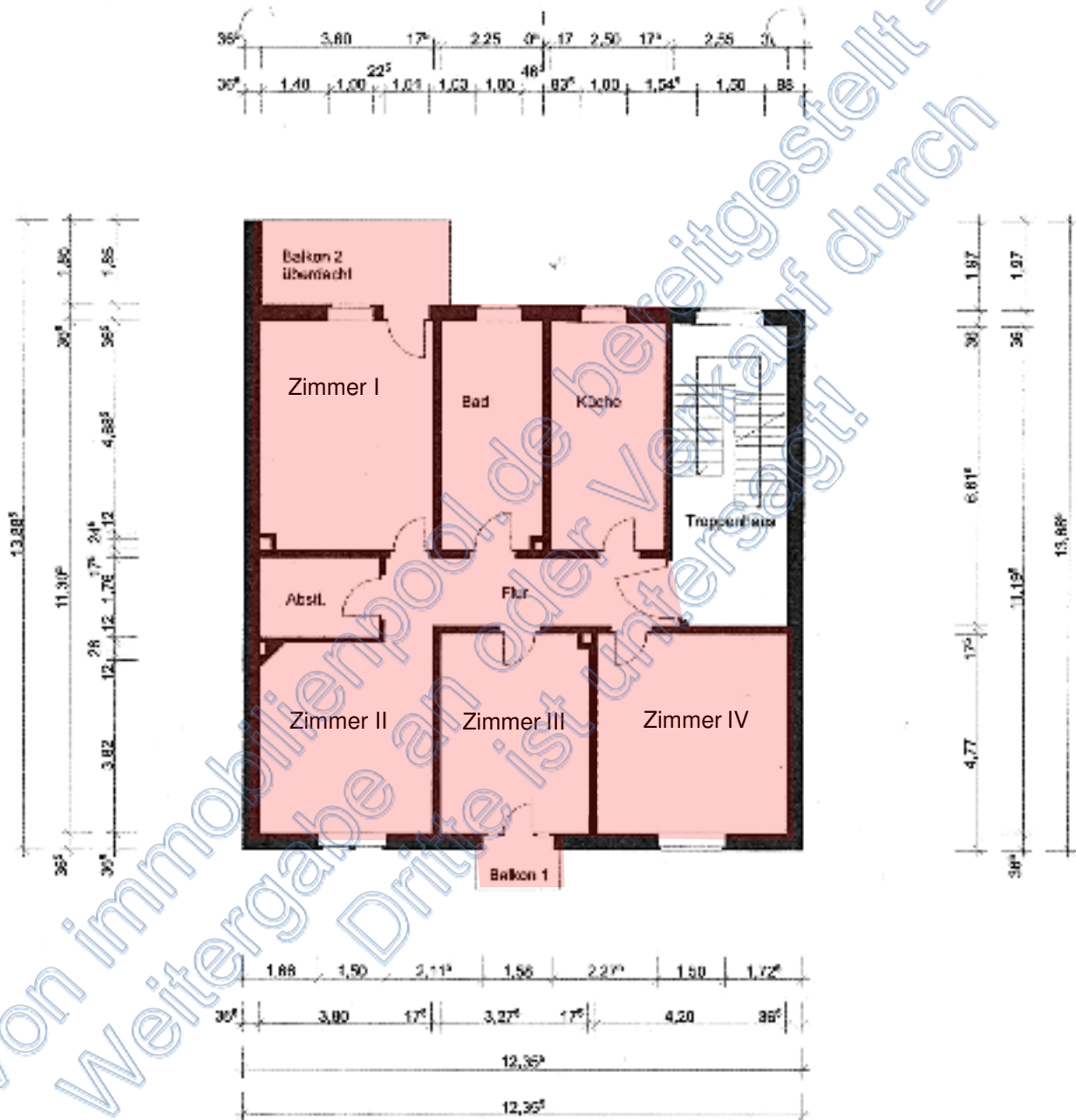
5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.09.2024) erstellt.

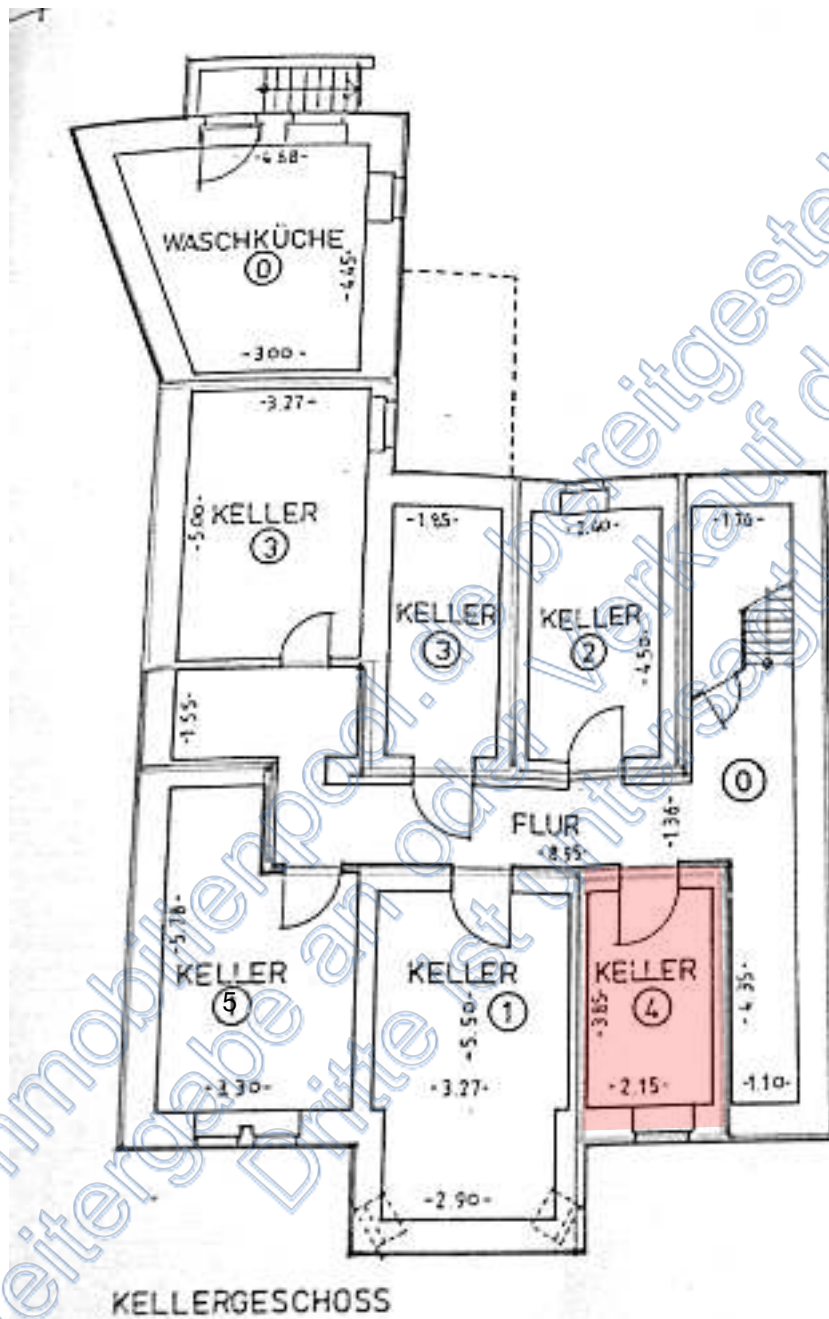
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Luftbild
- Anlage 05: Wohnungsgrundriss und Grundriss Kellergeschoss
- Anlage 06: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 07: Überschlägige Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche der Wohnung Nr. 4
- Anlage 08: Fotos

Wohnungsgrundriss der Wohnung Nr. 4 im DG des Mehrfamilienwohnhauses
in 67547 Worms, Gaustraße 50
Maßstab nicht bekannt



Grundriss des **Kellergeschosses** des Wohnhauses in 67547 Worms, Gaustraße 50
Zum Bewertungsobjekt gehört der rot markierte Kellerraum Nr. 4
Maßstab nicht bekannt



Anlage 6

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Gaustraße 50, 67547 Worms

Mieteinheit: Wohnung Nr. 4 im DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Zimmer IV	1	+		1,00	4,500	0,020	4,200	0,020	18,73	1,00	18,73	18,73
2	Balkon Süd	2	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	1,860	0,020	0,880	0,020	1,58	0,25	0,40	0,40
3	Zimmer III	3	-	Kamin	1,00	0,300	0,020	0,300	0,020	0,10	1,00	-0,10	14,09
4	Zimmer III	3	+		1,00	4,380	0,020	3,275	0,020	14,19	1,00	14,19	14,09
5	Zimmer II	4	-	Kamin	0,50	0,500	0,020	0,500	0,020	0,14	1,00	-0,14	15,93
6	Zimmer II	4	+		1,00	1,000	0,020	0,300	0,020	0,27	1,00	0,27	15,93
7	Zimmer II	4	+		1,00	4,200	0,020	3,800	0,020	15,80	1,00	15,80	15,93
8	Flur	5	+		1,00	5,970	0,020	1,500	0,020	8,81	1,00	8,81	8,81
9	Abstellkammer	6	+	()	1,00	2,620	0,020	1,760	0,020	4,52	1,00	4,52	4,52
10	Küche	7	+		1,00	5,000	0,020	2,500	0,020	12,35	1,00	12,35	12,35
11	Bad	8	-	Kamin	1,00	0,300	0,020	0,300	0,020	0,10	1,00	-0,10	11,05
12	Bad	8	+		1,00	5,020	0,020	2,250	0,020	11,15	1,00	11,15	11,05
13	Zimmer I	9	-	Kamin	1,00	0,365	0,020	0,365	0,020	0,15	1,00	-0,15	18,86
14	Zimmer I	9	+		1,00	5,050	0,020	3,800	0,020	19,01	1,00	19,01	18,86
15	Balkon	10	+	Außenwohnbereich (Gut bis sehr gut nutzbar)	1,00	4,150	0,020	1,850	0,020	7,56	0,50	3,78	3,78

Summe Wohnfläche Mieteinheit **108,52 m²**

Überschlagsberechnung BGF / WF/NF

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Gaustraße 50, 67547 Worms
Hier: anteilige BGF der Wohnung Nr. 4

Gebäudedaten

Gebäudeart: MFH

Anzahl Vollgeschosse: 4

☒ Keller

☒ Treppenhaus

Dachgeschoss: ☐ Flachdach

☐ nicht ausgebaut (30°)

☒ ausgebaut (35°)

Nutzflächenfaktor

BGF (überschlägig): 173,63 m²

WF/NF (ermittelt): 108,52 m²

IST BGF / WF/NF:

SOLL nach Sprengnetter: 1,60

Überschlagsberechnung

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

aus ermittelter WF/NF ergibt sich überschlägig

WF/NF (nach Sprengnetter): m² BGF (nach Sprengnetter): 173,63 m²



Ansicht aus Süden



Blick in den Garten



Hauseingang und Flur



Nordostfassade

Zimmer II



Zimmer III

Zimmer I



Badezimmer



Badezimmer



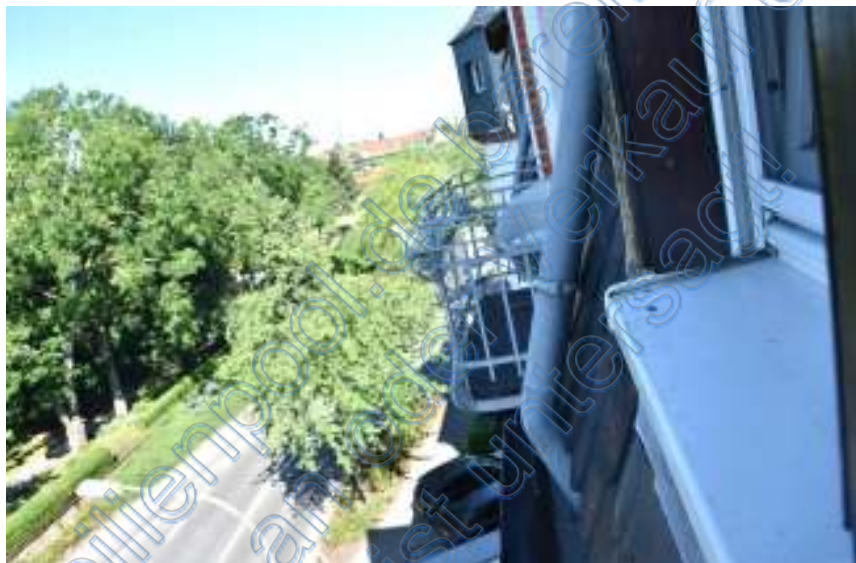
Küche



Flur und Wohnungseingang



Balkon Nordost, Blick nach Südost



Balkon Südwest



Kellerraum Nr. 4

KG, Flur